

*Denne årsrapport udsendes til medlemmerne til
INTERNT BRUG sammen med indkaldelsen
til generalforsamlingen 2017.*

Ejerlejlighedsforeningen Fortbo
Rødovrevej 301 - 323
2610 Rødovre
Denmark
Phone + 45 36 70 69 89
E-mail ejendomskontoret@fortbo.dk
Web www.fortbo.dk

Ref. no:
CVR no: 28 20 70 50

Dato 13/02-2017

Årsrapport fra Ejendomskontoret 2016/2017.

Årsrapporten udarbejdes til bestyrelsen for perioden 01. marts 2016 – 01. marts 2017 og er en rapport udvisende de større arbejder, udfordringer mm. Ejerlejlighedsforeningen Fortbo har haft.

Årsrapporten suppleres med en udførlig rapport tilsendt bestyrelsen forud for hvert bestyrelsesmøde kaldet pkt. X til bestyrelsesmødet.

Bestyrelsen vil kunne benytte rapporten i fm. beretningen til generalforsamlingen.

Igangværende opgaver

- **Nedtagning af blødgøringsanlæg i vaskeriet.**
I fm. Installering af blødgøringsanlæg i varmecentralen, vil vi nedlægge blødgøringsanlægget i vaskeriet og koble vaskeriet på det nye anlæg. Vi vil hermed opnå en besparelse i strøm og servicering på ca. Kr. 11.000 årligt.
- **Varmt vandtilførsel til vaskerimaskinerne.**
De 4 vaskerimaskiner får i dag kun tilført koldt vand. Vi bruger enorme ressourcer på at varme vandet op. Ved tilførsel af direkte varmt vand, vil vi kunne reducere strømforbruget væsentligt og dermed fortsætte med lave vaskepriser.
- **Faldstammer**
Som alle er bekendt med, trænger samtlige faldstammer til udskiftning. Ikke kun i kældergange og kælderrum, men også i lejlighederne. Dog med undtagelse af 3. Sals lejlighederne.

Faldstammerne i kældergange og kælderrum udskiftes løbende efter behov. Beboerne, som har et kælderrum, opfordres til at kontakte Ejendomskontoret, hvis og når de ser en evt. utæthed.

Faldstammerne i lejlighederne, vil ligeledes blive udskiftet løbende i fm. udskiftning af vand stigstrengene (De lodrette)

- **Vandlåse / gulv afløb**

Lejlighederne med undtagelse af 3. Sals lejlighederne er slidte og vi har de seneste år set flere vandskader. Vi anbefaler at alle snarest får udskiftet deres gulv afløb og i denne forbindelse får skiftet til et gulv afløb med indbygget vandlås. Dermed opnås der en besparelse på vandlåsen, og underboen slipper for at have denne siddende i loftet.

I forbindelse med udskiftning af gulv afløb og vandlås, skal Ejendomskontoret kontaktes og Ejerlejlighedsforeningens VVS skal benyttes.

Udskiftningen er jf. Ejerlejlighedsforeningen Fortbo vedtægter for ejers egen regning.

- **Udskiftning af energibesparende ventilatorer på taget**

I 2017 vil der blive udskiftet yderligere 3. stk. energivenlige ventilatorer på taget. Prisen andrager kr. 75.000 ex. moms. Det er planlagt at ventilationerne udskiftes i april, juli og september.

- **Hovedrengøring af trappeopgange**

I opgang 309 er der lavet et forsøg med nedvaskning af vægge og loft. Resultatet var at opgangen stod 80 % som var den nymalet. Der foreligger tilbud på rengøring af samtlige trappeopgange og vi forventer at de resterende 11 opgange bliver rengjort i 2017. Pris i alt kr. 37.125 inkl. moms

- **Nedvaskning af tagene**

Vi har i 2016 lavet et forsøg med nedvaskning af taget på blok B. Resultatet var ovenud tilfredsstillende, hvorfor Racoon Rengøring i 2017 vil nedvaske alle tagflader på de 3 blokke.

Dette indebærer, at ejerne af 3. Sals lejlighederne skal sørge for, at give plads og nedtage pladerne som adskiller deres terrasser mod naboen.

Et særskilt brev vil blive tilskrevet de berørte.

Prisen for nedvaskning vil være ca. 40.000 ex. moms

- **Stævning af ejeren, 315A – 3 sal lejl. 5**

Ejerlejlighedsforeningen Fortbo har desværre været nødsaget til at foretage en stævning mod ejeren af 315A lejl 5.

Årsagen til stævningen skyldes, at ejeren ikke vil acceptere og indordne sig efter fællesskabets beslutning vedr. dyreophold og ligeledes det vedtagne ordensreglement.

Ejeren har fået mere end 8 klager fra forskellige ejere og gårdmanden fra Ejendomskontoret har endvidere bedt ejeren om at fjerne sin hunds afføring, hvorefter ejeren højlydt råbte af gårdmanden. Flere beboere var vidne til ejerens bekymrende adfærd.

Ejendomskontoret har forgæves forsøgt, at få ejeren til at:

- Holde sin hund i snor på matriklen.
- Ikke lade hunden stå på altanen i flere timer og gø.
- Samle hundens efterladenskaber op.
- Ikke lufte hund og lege på legepladsområdet mm.

Hundetilladelsen blev herefter inddraget den 05. september 2016. Ejeren fortsatte med at holde hund og fortsatte med at overtræde ordensreglerne.

23. september 2016 fik ejeren derfor endnu en skrivelse, hvor ejerens hund senest den 23. oktober 2016 skulle være fraflyttet matriklen.

Efterfølgende skrev DEAS et brev til ejeren, som ejeren valgte at ignorere. Ejeren nægtede at modtage det anbefalede brev. (Sendt som alm. post også).

Ejerlejlighedsforeningen Fortbo havde derfor ikke andet valg med en samlet enig bestyrelse, at få Ejerlejlighedsforeningen Fortbo advokat til at skrive til ejeren den 15. december 2016. Dette brev nægtede ejeren ligeledes at modtage. (Dog blev det sendt som alm. post også).

Ejeren har efterfølgende sendt Ejerlejlighedsforeningen Fortbo advokat et brev i januar 2017, hvor ejeren har forsøgt, at få advokaten til at stoppe stævningen og udtalt, at ejeren handler på bestyrelsens vegne. Dette på trods af, at en enig bestyrelse har igangsat en stævning i december 2016.

Ejeren har ligeledes undladt at besvare advokatens spørgsmål, om hvorvidt, ejeren har tænkt sig at overholde foreningens ordensregler og fjerne hunden mv.

- **Chikane fra ejerne af 315A, lejlighed 3, Gretha Nielsen, lejlighed 5, Birgitte Ryelund, lejlighed 6, Vinnie Henriksen og lejlighed 10, Nina Christiansen (Blok B 3. Sal)**

Som der er alle bekendt, har de 4 ovennævnte kvinder fra Blok B, 3 sal forsøgt at nedsætte ejendomsfunktionærenes omdømme. Det har resulteret i en skrivelse fra de ansattes fagforening.

Herudover har de siden sidste generalforsamling, forsøgt at få flere medlemmer til, at underskrive en fuldmagt for at indkalde til en ekstra generalforsamling. Herudover gået rundt og stemt dørklokker, og kommet med div. påstande om bestyrelsen og de ansatte. De fleste medlemmer af Ejerlejlighedsforeningen Fortbo, har taget afstand fra denne gruppe, og har været rystede over deres handlemetoder.

Da de 4 medlemmer ikke fik opbakning fra medlemmerne, har de taget kontakt til andre medlemmer af en forening, hvor formanden i Ejerlejlighedsforeningen Fortbo også er formand.

Her er tale om injurier af så grov karakter, at foreningens advokat har rådet Ejerlejlighedsforeningen Fortbo til at stævne dem for injurier.

Kopi af brevet fra fagforeningen:

"Til formand Allan Kirkestrup!

Den faglige organisation har sammen med inspektør Henrik Kirkestrup, drøftet den situation som de ansatte er i på ovennævnte ejendom.

Det er vores vurdering at de ansatte er udsat for en urimelig chikane fra en kreds af ejendommens beboere, primært fra især 1 opgangs beboere, Rødovrevej 315A m.fl.

Det er urimelige påstande som er sat i omløb især omkring inspektør Henrik Kirkestrups daglige virke. Der er tale om forhold som er stærkt chikanerende, og som ikke er befordrende for at der kan etableres et sikkerheds- og sundhedsmæssigt forsvarligt arbejdsmiljø. Hverken for Henrik og den ansatte gårdmand.

Der forefandt ikke en Arbejdspladsvurdering (APV), hvilket har været lovpligtigt i adskillige år, og vi skal derfor anmode om at en sådan udfærdiges hurtigst muligt.

Der forefindes på www.at.dk en skemafunktion som er specifikt tilpasset ejendomsfunktionærer.

Det er bekymrende at vores medlemmer skal arbejde under disse forhold, og vi ser dog Deres skrivelse af 25. september 2016 som et positivt tiltag.

Om det på den lange bane hjælper, er nok tvivlsomt, men den henleder dog disse beboeres opmærksomhed på at man ikke vil tolerere deres adfærd.

Vi kan og vil ikke i Ejendomsfunktionærenes Fagforening acceptere at vores medlemmer arbejder under sådanne forhold. Hvis ovennævnte forhold foranlediger at der sker afskedigelse, eller vores medlemmer på opsige deres stilling, vil vi indlede de nødvendige tiltag i forhold til Arbejdstilsynet, og sende sagen til vores advokat.

Skulle der være spørgsmål eller kommentarer til denne mail stiller jeg mig gerne til rådighed.

*Med venlig hilsen
Ejendomsfunktionærernes Fagforening Kbh.*

*Kim Landin
Faglig sekretær
Mobil: 21617108
Tlf.nr.: 38 777 060
Direkte: 38 777 040”*

Bestyrelsen har svaret fagforeningen således:

”Kære Kim,

Jeg – og den øvrige bestyrelse – er ganske enig i at der skal gøres hvad der er muligt for at etablere bedst mulige forhold for de ansatte.

Der er desværre intet positivt at spore fra de 4 i ”chikanegruppe” og de har tydelig vist i deres adfærd at de hverken er i besiddelse af nogen forretningsmæssig diskretion eller den mindste smule indsigt i ejendomsadministration eller i juridiske fortolkninger.

Vi har et personale der til fulde lever op til deres ansvar og til de forventninger der stilles til dem.

Jeg regner med at den kommende generalforsamling vil gøre op med de nævnte, og vi skal fra bestyrelsens side gøre vort yderste for at sikre rimelige forhold, herunder udarbejdelse af APV.

Hilsen

*Allan Kirkestrup
Tlf.: 53 80 95 14”*

- **Stævning af ejeren, 323A lejl. 1**

I forbindelse med den vandskade som Ejerlejlighedsforeningen Fortbo har forsikret sig imod, (tøsne på altanerne på 3. Sal) er denne blevet afvist af Ejerforeningens forsikring, idet ejeren af lejligheden groft har tilsidesat sin vedligeholdelsespligt og samtidig ikke har udført de retningslinjer som Ejendomskontoret har meddelt.

Ejerlejlighedsforeningen havde herefter intet valg, end at stævne ejeren.

Der har nu været afholdt syn og skøn, hvor besigtigelse herunder parterne havde mulighed for at udtale sig om hvert punkt.

Underboens køkken blev besigtiget, hvor området for vandskaden blev udpeget og fotos forelagt, da vandskaden pt. fremstår udbedret, og antagelser omkring evt. kondensproblematik blev udpeget.

Altanen blev ligeledes besigtiget og antagelser omkring vandindtrængning under altandør blev udpeget.

Flisebelægning på altan blev punktvis optaget for besigtigelse af tagmembran og fald på samme.

Det blev ved mødet vurderet nødvendigt at foretage destruktive undersøgelser i altanen ovenfra, for endelig verificering af opbygning og evt. vandindtrængning i konstruktionen, hvilket dog umiddelbart vurderes relativt omkostningsfuldt sagens størrelse taget i betragtning.

Nedenfor er opstillet revideret overslag vedr. tid og økonomi for den samlede skønssag for parternes beslutning om det evt. videre forløb.

Der blev til mødet forespurgt omkring en umiddelbar vurdering af skadesårsag ud fra de foreliggende oplysninger, og med forbehold for den manglende åbning i altankonstruktionen, hvor syn og skønsmændens svar i store træk lød:

”Det vurderes ud fra det oplyste, og uden at have fået lov til at åbne i konstruktionen, at det pga. de manglende inddækningshøjder for tagmembranen, den relativt lille spalte til vandafledning under fliserne, og de manglende tagrender nederst på facaderne er overvejende sandsynligt, at der kan trække vand ind under altandøre, specielt ved frostvejr, hvor vand og sne kan fryse til omkring og under fliser.

Det er dog fortsat uvist, hvordan indtrængende vand kommer tilbage og afleveres ved underboens facade, der ligger forskudt for altandøren i den aktuelle lejlighed, ligesom et evt. kondens- og eller andre forhold på nuværende grundlag ikke helt kan afvises, som i hvert fald en medvirkende årsager.”

Økonomi og tid

Syn og skøn i alt ca. kr. 15.000,-, ekskl. moms.

Parterne har efterfølgende besluttet sig til at gå videre med sagen, på trods af at Ejerlejlighedsforeningen 2 gange har tilbudt ejeren af lejligheden et fornuftigt forlig, som ejerens advokat har anbefalet ejeren.

Det er derfor nødvendigt at udføre en genbesigtigelse for åbning i altankonstruktionen.

En genbesigtigelse inkl. de foreløbige anvendte timer, samt efterfølgende udarbejdelse af skønserklæring vurderes pt. at kunne beløbe sig til ca. kr. 35.000 – 40.000,-, ekskl. Moms.

Herudover kommer så indlejring af tømrer og evt. tagdækker som på nuværende tidspunkt skønnes at kunne holde sig under ca. kr. 10.000,-, ekskl. moms, hvilket vil sige fortsat de i alt ca. kr. 50.000,-, ekskl. moms.

Skønserklæringen vil først kunne foretages primo 2017.

Ejerlejlighedsforeningens forsikring har bekræftet, at de er indforstået med, at sagen fortsætter med det supplerende syn og skøn. Tilsagnet hertil er givet i henhold til deres tilsagn af den 22. februar 2016 og tidligere fremsendte forsikringsbetingelser. Dette betyder at forsikringselskabet yder den fornødne retshjælp.

- **Facader**

Beton facaderne (grå) og listerne under svalegangen trænger til at blive malet. Ejendomsfunktionærerne vil om muligt få malet disse i 2017. Omkostningerne for dette vil udelukkende være materialeomkostninger.

Der er indhentet tilbud udefra og prisen vil være 320.000 kr. eks. moms.

- **Udskiftning af facadeplader på svalegange**

I blok B på svalegangen 3. sal er der udskiftet facadeplader. Facadepladerne vil blive udskiftet efter behov.

- **Pudsning og maling af blok A og C inkl. cykelkældre**

Ejendomsfunktionærerne istandsætter kældergange, rum og cykelkældre. Vægge spartles og males. Gulve og kælderrepos vil med tiden blive behandlet med epoxi.

- **Udskiftning af taget**

En ejer fra 3. sal blok B har forespurgt ejendomskontoret om muligheden for undersøgelse af et nyt tag.

Omkostningerne i forbindelse med tilbudsgivning til Arkitekt mv. vil koste i omegnen af 50.000 kr. eks. moms. Da vi vurderer at taget har en levetid på 10-15 år endnu, er det besluttet fra bestyrelsens side af, at vi ikke foretager yderligere, før en evt. generalforsamling har truffet beslutning og projektet.

Ejendomskontoret vil i stedet iværksætte nedvaskning af taget som beskrevet andet sted i min årsrapport.

- **Udskiftning af gelænder 3. Sal på svalegangene**

Gelændere på svalegangene vil i 2017 blive udskiftet. Ejerlejlighedsforeningen Fortbo egne håndværkere vil sammen med Ejendomskontoret udskifte disse. Der vil være en betydelig reducere i omkostningerne, da Ejendomskontoret assisterer. Prisen er budgetteret med 130.000 inkl. moms.

- **Udskiftning af vinduer vaskeriet**

Resten af vinduerne i vaskeriet vil blive udskiftet i 2017 / 2018 til lavenergi fra Outline med farven ral 9010. Prisen andrager kr. 47.000,- inkl. moms

- **Udskiftning af vinduer bestyrelseslokale og værksted**

Udskiftning af vinduer vil finde sted i år 2018 / 2019 til lavenergi fra Outline med farven ral 9010. Prisen andrager kr. 27.000,- inkl. moms

- **Udskiftning af udvendig belysning svalegang blok C**

Ejendomskontoret mangler nu kun, at udskifte pærerne i blok C, 3. Sal på svalegangen til LED. Pærerne forventes at blive udskiftet medio 2017.

- **Renovering af gangareal og repo i trappeopgange**

Gangen ved vaskeriet og alle trappeopgangs repo vil i foråret 2017 blive slebet, spartlet og behandlet med epoxy. Prisen andrager samlet inkl. moms kr. 64.825,-

- **Lyskasser ved blok B i rosenbed**

De 2 lyskasser i rosenbedet ved blok B skal have nye tildækninger. Tildækningerne indkøbes sommer 2017. Pris 5.000,-

- **Gulv afløb i kældergange**

Gulv afløb i kældergange bliver løbende udskiftet til Keller afløb. Årsagen til udskiftningen skyldes de mange vandskader vi har haft i

kældere ved massiv regnvejr. Med de nye afløb, vil vandet blive ledt videre til andre steder uden for Ejerlejlighedsforeningen Fortbo.

- **Beskæring af højt træ ved blok A mod Rødovrevej**

Det høje træ mod Rødovrevej vil blive beskåret af Ejendomskontoret til efteråret. Der vil blive lejer en lift og ejendomsfunktionærerne vil selv beskære træet.

- **Forsikring**

Ejerlejlighedsforeningen Fortbo forsikringspolice steg med 100 % for 2 år siden på baggrund af en forhøjet skadesstatistik. Ejendomsinspektøren vil på baggrund af de tiltag Ejendomskontoret har foretaget de sidste 2 år lave en udbudsrunde til august 2017 med forsikringsselskaberne.

- **Varmecentralen (Grundfos)**

Ejendomskontoret har indgået et samarbejde med Grundfos med henblik på, at teste et nyt system for private fjernvarmecentraler. Ejerlejlighedsforeningen Fortbo er pt. den eneste private forening, som har dette system.

Fjernvarmecentralen vil dermed blive overvåget via en webinterface og Ejendomskontoret vil denne kunne overvåge og se fjernvarmecentralens systemer online og modtage alarmer herfra. Dette system vil alarmere Ejendomskontoret inden beboerne vil bemærke evt. fald i varmetryk mm.

- **Udskiftning af ny cirkulationspumpe for varmt vand**

I varmecentralen skal vi have udskiftet den gamle Smedegaard cirkulationspumpe. Cirkulationspumpen konverteres til Grundfos TPE-3-65120. Indkøbsprisen er kr. 23.760 ex. moms. Via formandens personalekonto vil denne kunne blive indkøbt til kr. 18.307 ex moms.

- **Udskiftning af trykforøger i varmecentralen**

I varmecentralen skal vi have udskiftet den gamle trykforøger. Trykforøgeren konverteres til Grundfos Hydro Solo E CRE 10-3 HQQE. Indkøbsprisen er kr. 22.514 ex. moms. Via formandens personalekonto vil denne kunne blive indkøbt til kr. 18.188 ex moms.

- **Montering af kontraventil på cirkulationspumperne i fjernvarmecentralen**

I forbindelse med montering af nye lavenergi cirkulationspumper for fjernvarme, blev det konstateret, at vi ikke havde nogen kontraventiler. Kontraventilerne bliver installeret i foråret 2017, således at de nye pumper kan køre sammen.

- **Etablering af parkeringsplads ved blok A**

Ejendomskontoret har undersøgt muligheden for en udvidelse af parkeringsarealet ved blok A. Idet der er stor mangel på parkeringspladser ved blok A. Flere biler holder ved blok B, hvilket gør, at der nu ikke er parkeringspladser nok ved blok B.

Ejendomskontoret fik desværre i første omgang afslag på en udvidelse, da lokalplanens bestemmelser vil stride imod oplægget. Ejendomskontoret søgte herefter kommunen om dispensation for lokalplanen. Der er ansøgt om udvidelse af den eksisterende asfaltbelægning mod Rødvorevej til nr. 301. Dette forslag vil kunne bibringe 6 yderligere parkeringspladser og Ejerlejlighedsforeningen Fortbo vil i samme forbindelse få opgravet olietanken mellem blok A og B.

Ejendomskontoret fik i februar 2017 godkendt ansøgningen fra Kommunen og der indhentes nu tilbud fra flere eksterne virksomheder.

I forbindelse med udvidelsen af parkeringsarealet, vil affaldsøens placering ved nr. 301 blive ændret.

- **Barnevognsrum i blok A, B og C**

En del beboere efterlyser barnevognsrum. Ejendomskontoret er ved at undersøge muligheden for, at imødekomme de mange børnefamiliers ønsker. For 13 år siden, blev en del af kælderarealerne fjernet for at give plads til 3. Sals beboerne. Dog har disse lejligheder ikke krav på et kælderrum, idet de har repos på loftet. Det overvejes at opsigte 3 af disse lejemål, således hver blok kan få et kælderrum som barnevognsrum. Herefter vil barnevogne mm. ikke længere stå på repos i opgangene.

- **Automatisk lys i trappeopgange**

Der er lavet et forsøg med automatisk lystænding i trappeopgang 309. Beboerne har været yderst tilfredse med denne løsning. Ejendomskontoret arbejder videre med planen om, at få dette etableret i de resterende 11 opgange. Dog er dette pt. udsat til 2018.

- **Udskiftning af telefonanlæg**

Vores dørtelefonanlæg er forældet og går ofte i stykker. Vi har derfor besluttet at udskifte dem efter behov.

Vi har i alt 15 anlæg og vi har udskiftet 9 stk. de seneste 2 år.

Pris pr. anlæg 4.000 inkl. moms

- **Montering af anemostater i lejlighederne 40 stk. i alt**

Efter gennemgang af lejlighederne i december 2015, og efterfølgende inspektionsbesøg af virksomheden BS aircon i 2016,

er Ejendomskontoret i gang med skrivelser til de berørte 40 lejligheder, som skal have monteret de lovpligtige anemostater. Ejendomskontoret forventer at skrivelserne udsendes senest medio april, og arbejdet kan iværksættes til september 2017.

Vedr. økonomien, er det de enkelte ejerlejlighedsejere, som selv skal afholde udgifterne jf. Ejerlejlighedsforeningen Fortbo vedtægter.

- **Pudsning / udskiftning af mursten ved murkroner under svalegang**

Murkronerne, under svalegangen på 3. sal skal vedligeholdes, idet de med tiden er ikke eksisterende.

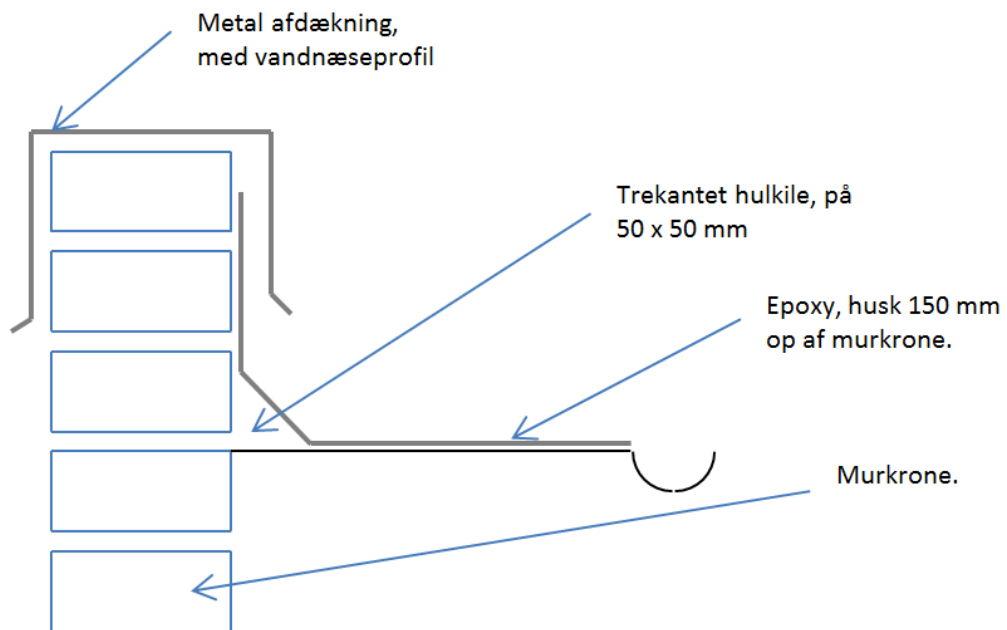
Der findes 2 løsninger:

Løsning 1 indebærer epoxybehandling og løsning 2 indebærer tagpap, med metalafdækning.

Beskadige mursten i murkronerne skal udskiftes, da fugten stadig sidder i dem, og vil frostsprænge.

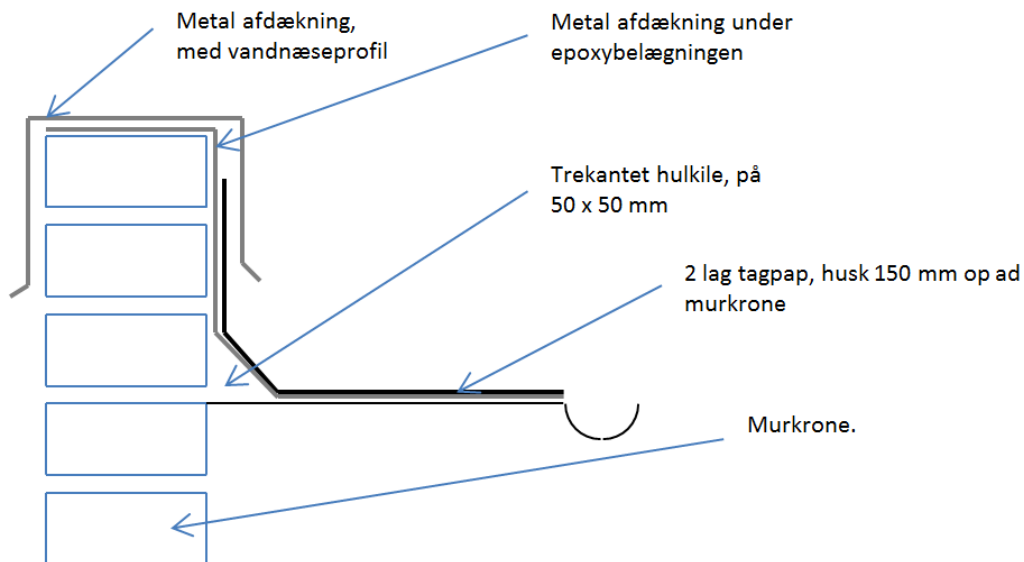
Udover murkronerne er det konstateret, at også har fejl ved gavlafslutningerne, her var gavlen afsluttet med en metalskinne, som har vandnæse.

Vandnæsen er skyld i, at der kommer vandsamlinger på murværket. Dette kan muligvis løses med, at metalafdækningen, har en lige kant.



Løsning forslag 1:

- Afdækning af murkroner med metalprofil, husk vandnæseprofil.
- Husk primer under epoxybelægning
- Epoxy behandling oven på metalafdækning
- Husk trekantet hulkile, så vandsamling undgås



Løsning forslag 2:

- Afdækning af murkroner med metalprofil, husk vandnæseprofil.
- Metalafdækning af murkrone & tag, hen imod tagrende nedløb.
- 2 lag tagpap oven på metalafdækning
- Husk trekantet hulkile, så vandsamling undgås

For at undgå slagregnen opsuges via betondækket på terrasserne, bør der nok ligges en epoxybelægning, dette koster ca. 5.000-6.000,- kr. pr. terrasse.

- **Rust under svalegang blok B**

Der er konstateret korrosion af stålet under svalegangen i blok B. Årsagen til korrosionen skyldes saltningen af svalegangsarealet. Ejendomskontoret er pt. i gang med at undersøge forholdene og omfanget af korrosionen. Indtil da er alt saltning på svalegangen stoppet, og vi anvender derfor et andet optøningsmiddel i forbindelse med frost og isdannelse på blok A, B og C

- **Duebekæmpelse**

Som de fleste er bekendt med, har vi de seneste år været plaget af duer. I efteråret 2016 har vi haft en duebekæmper på besøg. Udover duebekæmperen, har ejendommens ansatte haft ind lejet en lift, hvorefter de er taget op på altanerne og skaffet duerne af vejen.

I 2017 vil ejendomsfunktionærerne igen foretage handlingen og vi forventer, at vi i 2017 vil kunne komme problemet til livs.

Dog skal det bemærkes, at de 2 beboere af lejlighederne, hvor duerne bor desværre ikke har været samarbejdsvillige for at komme

problemet til livs. Duerne bliver fodret, og når ejendomsfunktionærerne skulle til at fjerne dem, blev duerne skræmt væk af beboerne.

- **Udskiftning af forsyningsrør gennem lejlighederne**

Det er planlagt, at der i opgang 307 vil blive udskiftet lodrette rør i alle lejligheder. Herefter kender vi den korrekte tid og økonomi, og vil herefter planlægge det fortsatte forløb. Udskiftnings horisonten er, at alle lejligheder inden 2020, vil have fået udskiftet alle lodrette forsyningsledninger. Det afhænger selvfølgelig af økonomien.

- **Rensning af ventilation opgang 315**

Der er pt. store udfordringer med ventilationen i opgang 315. BS Aircon vil i februar 2017 forsøge at rense ventilationskanalerne. Om det er muligt vides ikke, idet 3. sals lejlighedernes opbygning ikke er udført på en fornuftig og nem løsning. I værste fald, risikere vi igen, at et badeværelse skal nedbrydes på 3. sal for at kunne rense ventilationen. Omkostningerne til dette vil være Ejerlejlighedsforeningen Fortbo.

Afventende opgaver

Der henvises til den udarbejdede vedligeholdelsesrapport fra Ejendomskontoret fremsendt til alle ejere.

Afsluttede opgaver

- **Udskiftning af vandrette forsyningsrør i kældergang blok B**

Medio 2016 fik blok B udskiftet de vandrette forsyningsstrenger for koldt og varmt vand inkl. cirkulationsstrengen.

Alle 3 blokke har nu fået udskiftet de vandrette forsyningsrør og vi skal nu i gang med de vandrette forsyningsrør op gennem lejlighederne.

Alle beboere har vist forståelse og taget hensyn til håndværkernes arbejde og det har allerede nu vist sig at have en optimal effekt på vandtrykket.

- **Maling af træfacader nordside blok A, B og C**

I 2016 fik vi malet træfacaderne på nordsiderne og brystningerne blev isoleret og fik nye træplader.

Træpladerne er opsat med silikonekant og flyttet ind mellem betondækket, således vi ikke får de fugtskader, som en del lejligheder har haft.

Alle ejere fik et særskilt tilbud om, at få malet deres vinduer i samme forbindelse. Ca. halvdelen af lejlighederne meldte sig til og fik malet vinduer.

- **Maling af opgangsdøre og trælist**
Alle opgangsdøre, lister og sidebeklædninger er i 2016 blevet slebet og malet. Opgangsdørene fremstår nu som nye.
- **Istandsættelse af vaskeriet**
Vaskeriet er nu blevet istandsat og der er til de flestes tilfredshed installeret en kaffe / chokolade maskine. Alle brugere af vaskeriet har ytret stor tilfredshed. Vi mangler nu blot at udskifte vinduerne. Dette er beskrevet andet sted i årsrapporten.
- **Istandsættelse af kældergange blok B**
Ejendomskontoret er blevet færdig med at spartle, slibe og male kældergangen i blok B. Vi mangler nu blot repos og gulvarealet foran vaskeriet og ejendomskontoret. Dette er nævnt andet sted i årsrapporten.
- **Udskiftning af dør til Ejendomskontoret**
Ejendomskontoret har fået monteret en udstillings sikkerhedsdør fra virksomheden "Nordisk Gruppen". Flere beboere har besigtiget døren og valgt at få installeret denne type sikkerhedsdør. Ejendomskontoret anbefaler beboerne til at få udskiftet deres hoveddøre, idet de nuværende hoveddøre er i så dårlig stand, og desværre er til at bryde op med et enkelt spark. Desværre er dette sket i 2 lejligheder.
- **Delvis udskiftning af facadeplader 3. Sal blok B**
På svalegangen blok B, har det været nødvendigt at udskifte en del facadeplader. Facadepladerne er blot kosmetisk, men vil blive udskiftet løbende efter behov.
- **Beskæring af høje træer ved busstopsted, Rødovrevej**
Ejendomskontoret har ved det grønne skur, nedskåret det høje træ. Der blev lejet en lift og ejendomsfunktionærerne beskar selv træet. I foråret 2017, vil træet blive beskåret yderligere mod Rødovrevej.
- **Beskæring af træer og vildt på grus parkeringspladsen**
Bevoksningen af træer og buske på grus parkeringsarealet er beskåret. Området har stået hen i mange år, hvorfor det var nødvendigt at tynde ud.
- **Klage over DEAS fra ejeren af 323A lejl. 7**
Ejerne indgav efter generalforsamlingen i marts 2016 en klage over dirigenten fra DEAS.

Beskyldningerne rettet mod dirigenten var så grove og usandfærdig, at bestyrelsen måtte meddele DEAS ledelse, at alt kommunikation med ejeren skulle ignoreres.

- **Strømafrydelse el scooter for ejeren af 323A lejl. 7**

Ejeren af ovennævnte lejlighed, har i elevatortårnet 323A fået stillet et elstik med aflæsningsmåler til rådighed, således ejeren kunne få strøm på sin el scooter mod betaling.

Ejendomskontoret opgjorde i 2016 strømforbruget kr. 79,86 kr. og fremsendte via fællesudgiften strømforbruget til ejeren. Ejeren har nægtet at betale for strømforbruget.

Bestyrelsen besluttede derfor efter adskillige mail korrespondance at nedtage strømstikket.

- **Nyt sæbedoseringsanlæg i vaskeriet.**

Vi har i december 2016 skiftet sæbeleverandør og i den anledning fået installeret et nyt automatisk sæbedoseringsanlæg i vaskeriet.

Årsagen til udskiftningen skyldes mangelfuld kvalitet og service fra virksomheden Diversy. Vores nye leverandør "RIBO" har installeret anlægget gratis og vores servicekontrakt er prismæssigt halveret.

- **Renovering af bestyrelseslokalet blok A**

Bestyrelseslokalet er blevet renoveret. Vægge er spartlet og malet. Gulvet er pudset og behandlet med epoxy. De eksisterende kontormøbler vil 2017 blive slebet og olieret af Ejendomskontorets personale.

- **Renovering af værksted blok A.**

Værkstedet / fællesrummet er blevet renoveret. Vægge er spartlet og malet. Gulvet er pudset og behandlet med epoxy. Nyt arbejdsbord er bygget og gamle ledninger, kontakter, rør, cirkulationspumper mv. er udskiftet. Der bliver indkøbt værktøj mv. som beboerne kan låne. Dog skal rummet reserveres og en kode for dørlås vil blive oplyst til beboerne som skal bruge rummet.

- **ISTA**

Efter at Ejendomsinspektøren havde indgået en aftale med ISTA vedr. opsætning af vandmålere, modtog Ejerlejlighedsforeningen Fortbo en faktura på en ekstra omkostning pålydende kr. 55.000,- årligt de næste 6 år.

Ejendomsinspektøren har i 1 år kæmpet for, at få ISTA til at annullere den fremsendte merregning og udfærdige en ny kontrakt.

Det lykkedes at få ISTA til at annullere deres kontrakt og tegne en ny med de vilkår, som var aftalt.

Årsagen til ISTA fremsendte merregning, skyldes at de havde beregnet forkert og ISTAS VVS havde faktureret ISTA et væsentligt større beløb end først antaget.

Ejerlejlighedsforeningen Fortbo's ejendomsinspektør mv. var med til, at afmontere og genmontere beboernes toiletter, nedrive køkkener mm., hvorfor ISTA urimelige krav blev afvist af Ejendomsinspektøren.

Status er nu, at kontrakten med ISTA, som meddelt beboerne, er den som er gældende de næste 6 år.

- **Elektronisk, styring og overvågning via web af fjernvarmecentralen**

Som tidligere nævnt har vi fået monteret Grundfos webinterface i fjernvarmecentralen og blok A, B og C. Vi arbejder pt. på at få udvidet systemet i samarbejde med Grundfos.

- **Nedskæring, bortkørsel og plantning af ny hæk mod Rødovrevej**

Ejendomskontoret har beskåret og bortkørt gamle træer og buske langs med Rødovrevej. Herefter er der plantet en ensartet ligusterhæk langs med hele Rødovrevej.

Hækken vil blive klippet og holdt i en højde på en meter.

- **Hegn og låge mod Dorthe Mariehjemmet færdiggjort**

Som meddelt på generalforsamlingen i 2016 har vi nu færdiggjort opsætning af låge og hegn mod Dorthe Mariehjemmet. Desværre var det ikke muligt, at få Dorthe Mariehjemmet til at dele udgiften.

Ejerlejlighedsforeningen Fortbo har ved denne lejlighed fået begrænset hærværk, fremmed hundeluftere, cykelparkering mv.

Hækken mod Dorthe Mariehjemmet er der til gængæld opstået en konflikt med. Dorthe Mariehjemmet ejer halvdelen af hækken og klipper ikke deres halvdel. Det er ikke pga. hegnet at den ikke klippes, men personalemangel og ressourcer fra Dorthe Mariehjemmets side af.

- **Alle træer og buske i rosenbedene blok A, B og C er opgravet**

Ejendomskontoret har indlejret en minigraver, og fået gravet alle små træer og ukrudt op fra rosenbedet ved blok A, B og C.

Det er herefter kun roserne, som består i bedet.

Beboerne slipper nu for at der vokser ukrudt op foran altanerne og deres vinduer.

- **Vandskader**

Der har i 2016 været få vandskader i Ejerlejlighedsforeningen Fortbo.

Desværre har der igen på 3. Sal blok B, været en større vandskade, som heldigvis blev opdaget i tide af ejendomskontorets personale.

Ejendomskontoret foretog selv leje af lift og nedbrød facaden under svalegangen og foretog reparation og genopsætning af facaden.

Herudover har der været 3 vandskader internt i lejlighederne. Igen på baggrund af mangelfuld vedligeholdelse af ejerens slidte vandrør.

Vi skal derfor endnu engang understrege vigtigheden af, at ejere som stadig har gamle vandinstallationer får disse udskiftet. Dette gælder også fugerne omkring badekaret.

De beboere som er fået påbud, risikere at forsikringen ikke dækker evt. vandskader ved vandbrud.

Ejendomskontoret stiller sig gerne til rådighed for endnu en besigtigelse, hvis ejeren ønsker dette.

- **Udskiftning af dørtelefonanlæg**

Vi har i 2016 udskiftet 3 stk. dørtelefonsanlæg som tidligere beskrevet.

- **Udskiftning af cylindere**

Vi udskifter løbende slidte cylindere.

Cylindere bliver smurt 2 gange årligt.

- **Optegning af parkeringsbåse ved blok A og B**

Ejendomskontoret foretog i 2016 optegning af de hvide streger på parkeringsarealerne. Det er nu tydeligt, hvor beboernes og øvrige køretøjer skal parkere.

- **Kaffeautomat i vaskeriet**

Der blev i 2016 i fm. renovering af vaskeriet lejet en kaffeautomat.

Kaffeautomaten benyttes flittigt og betaling foregår via betalingsanlægget til vaskeriet. Administrator DEAS opkræver forbrug via fællesudgifterne.

- **Tromlen i vaskeriet er nu tilsluttet betalingsanlægget**
Den store tromle i vaskeriet er blevet tilsluttet betalingsanlægget. Årsagen til dette skyldes den høje udgift på strømmen, og at flere beboere glemmer at slukke for den efter endt brug. Maskinen slukker nu automatisk efter 45 min.

- **Trailer**
Der er indkøbt en trailer til Ejerlejlighedsforeningen Fortbo som i dagligdagen letter arbejdet for ejendomsfunktionærerne. Beboerne kan leje traileren for 100,- pr. døgn.

- **Soverum i fyrrummet**
Ejendomskontoret har etableret et soverum i fyrkælderen. Personalet har hidtil sovet på en madras ved siden af varmekedlen. Personalet kan nu sove i et væsentlig bedre lovligt miljø.

- **Affaldsgård ved nr. 307 ændret**
Efter indkøb af traileren var det nødvendigt at ændre affaldsøen ved nr. 307. Dette blev udført af ejendomsfunktionærerne. Traileren er herefter låst inde i en aflåst bås.

- **Renovering af porte til affaldsgården**
Portene i affaldsgården er nu blevet genmonteret efter en større reparation.

Portene har været i stykker 5 gange de sidste 2 år, da vinden tager fat i lågen således hængsler mv. brækkes af. Dette kunne have været undgået, hvis de, som åbner porten husker at lukke den efter sig.

De 2 porte har derfor nu fået monteret automatisk luk, således når man "glemmer" at lukke dem efter sig, lukker de selv.

Nogle undrer sig måske over det "nye" design, og at flethegnet af afmonteret. Dette skyldes, at de nye pumper skal kunne virke mht. vindmodstand mv.

Halvmånerne er monteret, således at fremmede ikke kan tage armen ind, og åbne portene indefra.

Vi håber dermed, at vi ikke længere har sigøjnere på området.

- **Udarbejdelse af energimærke**
Der blev i januar 2017 foretaget gennemgang af Ejerlejlighedsforeningen Fortbo bygninger og arealer i forbindelse med ny lovpligtig energimærke.

Ingeniøren havde kun stor ros til det arbejder, som Ejerlejlighedsforeningen Fortbo foretager sig og de forbedringer der er kommet til siden sidste energimærkerapport.

Rapporten er udarbejdet og kan findes på Ejerlejlighedsforeningen Fortbo hjemmeside.

Prisen for udarbejdelse er kr. 30.000,- inkl. moms.

- **Rensning af veksler (fjernvarme)**
Rødovre fjernvarme har i 2016 foretaget rensning af deres varmeveksler. Rensning af varmeveksleren foretages hver 6 år.
- **Rensning af veksler (Varmt vand)**
Ejerlejlighedsforeningen Fortbo's egen varmeveksler er blevet rensat. Rensning foretages hvert 2 år.
- **Udsyring af elektrolyseanlæg (rør)**
Ejerlejlighedsforeningen Fortbo har i 2016 fået udsyret elektrolyseanlægget. Denne udsyring foretages hvert år.

Øvrig information

- **Tricktyveri / indbrud / hærværk**
Der har ikke været tricktyveri, indbrud eller hærværk, siden vi fik monteret kameraovervågning, securistrip på opgangsdørene og opsat hegn/låge mod Dorthe Mariehjemmet.
- **Salg af lejligheder**
Der blev solgt 11 lejligheder i 2016 og lejlighedspriserne fortsætter med at stige.

Gennemsnitshandler ligger på halvanden måned og enkelte lejligheder er handlet i budrunder på grund af efterspørgslen.

- **Vandmåler 315A lejl. 5**
Der har været en fejl på en vandmåler i en enkelt lejlighed. Desværre var ISTA ikke speciel samarbejdsvillig, men i samarbejde med DEAS / Ejendomskontoret og ejeren fik ISTA kontrolleret og rettet op på fejlen.
- **Beboermøde**
Som de fleste er bekendt, har 4 personer fra 315A lejl. 3, 5, 6 og 10 uden om bestyrelsen tilladt sig, at indkalde til et beboermøde. Opbakningen viste sig ikke at være høj, og en beboer blev afvist, da hun ikke var ejer.

Dette beboermøde er jf. ejerlejlighedsloven og lejeloven ikke lovligt indkaldt og kan derfor ikke bruges til noget.

Der blev efterfølgende af en deltager udsendt et referat, som nok har chokeret samtlige beboere.

De 4 personer har efterfølgende benægtet det skrevne referat, på trods af, at hele mødet blev båndet af en tilstedeværende.

- **Ejeren fra nr. 307, st th.**

Ejeren har endnu engang chikaneret højlydt gårdmanden fra Ejendomskontoret. Der var flere vidner til episoden og den er påtalt overfor ham. Konen har efterfølgende undskyldt episoden overfor Ejendomsinspektøren.

- **Parasol/træværk på altan 311, 1 tv.**

Ejerlejlighedsforeningen Fortbo har nu langt om længe fået medhold fra Rødovre Kommune, og ejeren af lejligheden har nu fået påtale om at parasol og rækværk er ulovligt opsat i henhold til Rødovre Kommunes lokalplan.

Desværre er det endnu ikke lykkedes ejeren, at få sin lejer til at fjerne de ulovlige opsatte effekter.

Ejendomskontoret fortsætter med, at forsøge at få disse fjernet. Alle omkostninger i denne forbindelse tilfalder ejeren.

- **Dyretilladelser**

Der er i 2016 inddraget 1 stk. dyretilladelse. Inddragelsen er nævnt andet sted i min rapport.

- **Udlejning**

Der er i 2017 udlejet i alt 36 lejligheder ud af i alt 132 ejerlejligheder.

- **Ansatte**

I 2016 har vi haft Kim ansat som praktikant og efterfølgende i løntilskud.

Ejerlejlighedsforeningen Fortbo har i denne forbindelse modtaget kr. 154.256,- som er forhandlet af Ejendomsinspektøren og Rødovre Jobcenter.

Rødovre jobcenter har i denne forbindelse betalt en andel af Ejendomsinspektørens løn som en del af mentorordningen.

Vores Elev Lars stoppede i februar.

Ejendomskontoret har haft Daniel i praktik og nu Dennis.

Ejendomskontoret har et godt samarbejde med jobcentret i Rødovre Kommune, som udtaler sig positivt overfor samarbejdet.

I 2017 vil der blive tilknyttet 3 forskellige praktikanter.

- **Henvendelser til ejendomskontoret**

Ejendomskontoret holder statistik med div. henvendelser fra foreningens hjemmeside af.

Der har i 2016 været 232 fremsendte fejl og mangel skrivelser fra Ejerlejlighedsforeningen Fortbo hjemmeside.

109 stk. øvrige henvendelser via Ejerlejlighedsforeningen Fortbo hjemmeside.

8008 stk. e-mail besvarelser.

Herudover er der telefonopkald, som vi desværre ikke har mulighed for at holde statistik med.

- **Restancer**

Vi har pt. 3 medlemmer, som desværre har problemer med at betale til fællesudgifterne. DEAS håndterer disse efter gældende regler.

- **Påbud**

2 påbud er givet til ejeren af restlejlighederne. Det drejer sig om lejerforeningens formand og næstformand i beboerforeningen. (lejere) Desværre mener de ikke, at de skal følge vedtægterne og ordenreglerne. Ejerlejlighedsforeningen Fortbo har dialog med ejeren om problematikken.

- **Cykler**

Igen i år har vi foretaget oprydning i kældergange, repos og udenfor. Der blev i år fjernet 22 cykler, 4 barnevogne og 3 løbehjul

- **Trappetårne / flugtvej**

Ejendomskontoret har i trappetårnet blok B, har flyttet de krukker, som stod på trapperne. Dette til stor frustration for 4 bekendte medlemmer af Ejerlejlighedsforeningen Fortbo.

I denne forbindelse har en beboer henvendt sig og været uforstående overfor, hvor reglen om frie adgangsveje står.

Vi er klar over, at tiltaget i trappetårnet i sin tid blev gjort i god tro og med de bedste hensigter, men vi er efter gennemgang af foreningens arealer nød til at overholde gældende regler. Det er bestyrelsen / Ejendomskontorets pligt, at holde ejendommen i

forsvarlig og sikker stand, hvorfor vi nu, efter at være blevet gjort opmærksom på reglerne desværre er nødsaget til fjerne effekterne.

Der er fastsat nogle funktionskrav til adgangsforholdene i bygninger. Trapper i en etageejendom skal normalt sikre gode adgangs- og flugtvejforhold for bygningens brugere. For at sikre dette, er der nogle formelle krav i Bygningslovgivningen der skal overholdes. Flugtveje skal udformes på overskuelig måde som gange og trapper, der giver betryggende mulighed for, at personer kan bringe sig i sikkerhed på terræn i det fri. Flugtveje må derfor ikke indrettes til andre formål end trafik

Nedenfor er et uddrag fra foreningens ordensregler og bekendtgørelse.

Uddrag af : Bekendtgørelse nr. 184 af 06/05 1983 om brandsikring af beboelsesbygninger opført år 1900 og senere:

Ordensforskrifter m.m.

§ 9. "Ejendommens adgangsarealer, brandredningsarealer (brandveje), trapper med tilhørende forrum og gange samt adgang hertil må ikke indrettes eller benyttes til andre formål end adgang eller tilkørsel. Arealerne, trapperne og gangene m.v. skal holdes ryddelige. De må heller ikke anvendes til henstilling af biler, cykler og barnevogne m.m. eller til oplagring af varer og affald m.m., der kan fremme en brands udbredelse eller hindre personers flugt og brandvæsenets indsats i tilfælde af brand.

Herudover Ejerlejlighedsforeningen Fortbo ordensregler.:

Fodtøj og andre effekter må ikke efterlades på trapper og svalegange og vil blive fjernet uden varsel.

- **Åbent hus bestyrelsen**

På baggrund af 4 beboeres indkaldelse og forfølgelse af ejendomskontorets ansatte og bestyrelsesmedlemmer, besluttede bestyrelsen at holde åbent hus i bestyrelseslokalet.

På mødet deltog de 4 kritikere og 3 øvrige beboere. Om dette skyldes de 4 manglende opbakning vides ikke, men beboere i Ejerlejlighedsforeningen Fortbo udtaler sig kritisk om deres handlemetoder og ønsker ikke deres henvendelser.

- **Udluftning af radiatorer**

Ejendomskontoret foretog igen i år udluftning af beboernes radiatorer. Det var muligt at tilmelde sig og dette benyttede 78 lejligheder sig af.

Udluftningen blev planlagt og foregik over 4 arbejdsdage.

- **Affaldshåndtering**

Desværre viser det sig, at mange beboere ikke kan eller vil sortere affaldet korrekt.

Ejendomskontoret har gjort hvad de kunne, for at informere mv.

Ejendomskontoret skal venligst henstille til, at alle sortere deres affald, således vi ikke for en merbetaling fra Rødovre Kommune.

Ejendomskontoret stiller sig gerne til rådighed, for de beboere som er i tvivl om affaldshåndtering.

- **Ny administrationsaftale med DEAS**

Ejendomsinspektøren har i 2016 undersøgt priser på administrationsmarkedet.

På denne baggrund har Ejendomsinspektøren og bestyrelsen haft et møde med DEAS.

Efterfølgende er der mellem Ejendomsinspektøren og DEAS blevet forhandlet en ny kontrakt, med en årlig besparelse på kr. 35.000 kr.

Den nye årlige pris for administrator er kr. 185.0000 inkl. moms.

Der betales af 4 rater årligt og en ny aftale er nu indgået med DEAS.

Aftalen indebærer, at Ejendomsinspektøren fremadret, varetager forskellige arbejdsopgaver, som DEAS før hen har varetaget.

- **Digital post (E-boks)**

Ejerlejlighedsforeningen Fortbo tilbyder nu vores ejere, at modtage post fra DEAS og Ejendomskontoret i e-Boks. Det er let at tilmelde sig digital post, og fordelene er ligetil for ejerne i Ejerlejlighedsforeningen Fortbo.

Nem, hurtig og sikker kommunikation

- **Vandforbrug**

I forbindelse med installering af vandmålere i alle lejligheder, har det vist sig i 2016, at der har været en besparelse på vandforbruget med 54.144,38 kr. som kommer beboerne til gode i tilbagebetaling.

Vi kan hermed konstatere, at beslutningen om at få installere vandmålere har været til gavn for samtlige lejligheder.

- **Jubilæum**

I 2017 har Ejerlejlighedsforeningen Fortbo 50 års jubilæum. Om beboerne ønsker at fejre dette tvivler jeg på, idet vi de de seneste 2 år, har forsøgt at lave en sommerfest uden den store opbakning hertil.

Der har været mange andre småopgaver, men hovedopgaverne er listet ovenfor.

Venlig hilsen

Henrik Chr. Kirkestrup
Ejendomsinspektør
Ejerlejlighedsforeningen Fortbo
Rødovrevej 309, kld
2610 Rødovre
tlf.: 36 70 69 89
E-mail: ejendomskontoret@fortbo.dk